



PONTIFÍCIA UNIVERSIDADE CATÓLICA DE GOIÁS  
ESCOLA DE DIREITO E RELAÇÕES INTERNACIONAIS  
NÚCLEO DE PRÁTICA JURÍDICA  
COORDENAÇÃO ADJUNTA DE TRABALHO DE CURSO  
TRABALHO DE CURSO

**O PAGAMENTO NO CONTRATO DE ARRENDAMENTO RURAL  
O COSTUME DA REMUNERAÇÃO FIXA EM FRUTOS DA TERRA**

ORIENTANDA – MARIA LUIZA DA COSTA SILVA  
ORIENTADOR – PROF. DOUTOR JOSÉ ANTÔNIO TIETZMANN E SILVA

GOIÂNIA  
2020

MARIA LUIZA DA COSTA SILVA

**O PAGAMENTO NO CONTRATO DE ARRENDAMENTO RURAL  
O COSTUME DA REMUNERAÇÃO FIXA EM FRUTOS DA TERRA**

Artigo científico apresentado à disciplina Trabalho de Curso I, da Escola de Direito e Relações Internacionais, Curso de Direito, da Pontifícia Universidade Católica de Goiás (PUCGOIÁS).

Prof. Orientador – Doutor José Antônio Tietzmann e Silva

GOIÂNIA  
2020

MARIA LUIZA DA COSTA SILVA

**O PAGAMENTO NO CONTRATO DE ARRENDAMENTO RURAL  
O COSTUME DA REMUNERAÇÃO FIXA EM FRUTOS DA TERRA**

Data da Defesa: 16 de novembro de 2020

BANCA EXAMINADORA

---

Orientador: Prof. Dr. José Antônio Tietzmann e Silva

Nota

---

Examinador Convidado: Prof. Dra. Luciane Martins de Araújo

Nota

## SUMÁRIO

<b>RESUMO.....</b>	<b>5</b>
<b>INTRODUÇÃO .....</b>	<b>6</b>
<b>1.FUNDAMENTOS COMUNS AOS CONTRATOS AGRÁRIOS .....</b>	<b>7</b>
1.1.PRINCÍPIOS APLICÁVEIS .....	7
1.2.MODALIDADES DE CONTRATOS AGRÁRIOS .....	10
1.3.CONTRATO DE ARRENDAMENTO RURAL.....	11
<b>2.AS CLÁUSULAS DE PREÇO NOS CONTRATOS DE ARRENDAMENTO RURAL.....</b>	<b>13</b>
2.1.DAS CLÁUSULAS OBRIGATÓRIAS.....	13
2.2.DA IMPORTÂNCIA DOS USOS E COSTUMES.....	15
2.3.DA NULIDADE DA CLÁUSULA CONTRATUAL.....	16
<b>3.ANÁLISE DE CASO CONCRETO.....</b>	<b>18</b>
3.1.DECISÕES DO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO MATO GROSSO.....	18
3.2.DECISÕES DO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO RIO GRANDE DO SUL.....	19
3.3. DECISÕES DO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO GOIÁS.....	20
<b>CONCLUSÃO .....</b>	<b>22</b>
<b>REFERÊNCIAS.....</b>	<b>23</b>

# O PAGAMENTO NO CONTRATO DE ARRENDAMENTO RURAL

## O COSTUME DA REMUNERAÇÃO FIXA EM FRUTOS DA TERRA

Maria Luiza Da Costa Silva

### RESUMO

A presente pesquisa foi estruturada na fundamentação sobre; a evolução histórica e a tipificação dos contratos agrários; o estatuto do produtor rural; modalidades e formas de arrendamento; fundamento legal dos contratos agrários e; análise jurisprudencial, com obras e entendimentos jurisprudenciais. Destacando os obstáculos que o arrendador e o arrendatário enfrentam para ter a liberdade contratual, sendo motivo de grande discussão no Superior Tribunal de Justiça, trazendo uma instabilidade para o produtor. É comum a fixação do pagamento do arrendamento rural em frutos ou produtos, prática proibida pelo Decreto n 59.566/66 (BRASIL, 1966). A doutrina e a jurisprudência por sua vez, divergem sobre a contratação da remuneração e o pagamento nos contratos de arrendamento de imóvel rural.

**Palavras chaves:** Contratos agrários; Arrendamento Rural; Frutos e produtos.

## INTRODUÇÃO

A história do Direito Agrário no Brasil pode ser desenvolvida desde a colonização portuguesa, com o Tratado de Tordesilhas, de 1494, mas existem dois eventos marcantes: a Lei de Terras e o Estatuto da Terra. Como menciona Benedito Ferreira Marques “não é desarrazoado concluir que o nascimento do Direito Agrário, no Brasil, teve dois marcos históricos que jamais se poderá olvidar: a ‘Lei de terras’, de 1850, e a EC nº 10/64 e, com ela, o Estatuto da Terra.” (2015, p. 29).

Primeiramente, em 1850, logo após um período de 28 anos sem qualquer legislação sobre terras no Brasil, foi editada no Regime Imperial a primeira lei sobre terras, a Lei nº 601, e teve quatro objetivos: 1) Transformar a terra em propriedade privada, tornando objeto de compra as terras públicas e censurar o investimento de estrangeiros em terras devolutas; 2) Reconhecer títulos de domínio aos detentores de sesmarias ou quaisquer outros tipos; 3) Enredar a compra ou posse de terras por pessoas pobres, beneficiando o uso destas para fins de produção agrícola voltada para a exportação; 4) Proporcionou a aquisição de terras devolutas mediante posse, desde que fosse mansa e pacífica, até a vigência da lei. Porém, nada se dispunha sobre os contratos agrários.

Em 1964, durante o período da ditadura militar, foi criado o segundo grupo de leis aplicáveis à agricultura brasileira, posterior à Lei de Terras (1850), o Estatuto da Terra. Desenvolvido com o intuito de diminuir a tensão que existia no campo brasileiro, causada pela expansão de ideais socialistas durante o período da bipolaridade envolvendo a Guerra Fria (1947 – 1991) no âmbito mundial.

Na década de 50, aqui no Brasil, as ligas camponesas; de caráter civil, voluntário e era composto de trabalhadores foreiros, meeiros, arrendatários e pequenos proprietários. Que buscavam uma revolução agrária, com acesso a terras e melhores condições de trabalho.

Portanto, ao se preocupar com a expansão das atividades agrícolas, o legislador brasileiro editou o Estatuto da Terra e, posteriormente, regulamentou os contratos agrários. Esclareceu princípios, diretrizes para o uso do solo e garantias das propriedade e relação contratual, fazendo referência ao arrendamento rural.

O autor Imar Santos Cabeleira (1985, p. 20) assim explica a transformação de tratamento quanto aos contratos agrários:

Com a evolução da sociedade e a necessidade de regular de uma forma mais clara, direta e atualizada a relação existente entre os homens que trabalham no meio rural, bem como a execução da reforma agrária e a promoção da política agrícola, o estado complementou as normas existentes através de leis agrárias, adequando-as à realidade do meio rural brasileiro.

Nesse viés, o estudo pretende destacar que as atividades agrícolas dependem da exploração do solo e dos recursos naturais, devendo seguir princípios e regras próprias. E é no artigo 18 da Lei n 4.504/64 que se concentra a problemática do artigo, já que este dispõe a regra que nos contratos de arrendamento de imóvel rural,

o preço só pode ser ajustado em quantia fixa em dinheiro, violando costumes antigos e a vontade privada das partes (Brasil, 1964).

Portanto, analisar-se-á ao longo do artigo a exposição de motivos do Estatuto da Terra, como compreender seus objetivos que pretendiam ser tingidos por meio desta legislação. Diante disso, o estudo pretende destacar que os contratos agrários possuem princípios e regras próprias.

O problema do estudo está no âmbito da doutrina e da jurisprudência, o que justifica que a escolha do tema ora abordado, pois tem grande relevância no meio jurídico, que se deve às práticas consuetudinárias pela norma não escrita no meio rural contra uma lei estipulando nulidade contratual de tal ato.

A pesquisa se valerá de artigos científicos, entendimentos doutrinários, conforme Wellington Pacheco Barros e José Fernando Lutz, e posicionamentos jurisprudenciais dos tribunais de Mato Grosso; Rio Grande do Sul; e Goiás acerca do tema delimitado. A utilização de obras terá principal função conceituadora, vez que para tratar dos temas abordados, necessário iniciar contextualização, de maneira a corroborar com maior clareza ao adentar o mérito da discussão que versa sobre tal assunto.

Dividir-se-á o trabalho em três seções. O primeiro tratará dos fundamentos nos contratos agrários, focando nos princípios aplicáveis, normas e modalidades do contrato agrário. No segundo capítulo, analisar-se-á a questão de cláusulas dirigidas aos preços nos contratos de arrendamento rural. Por último, no terceiro capítulo, serão analisados julgados sobre o tema. E ao fim, apresentar-se-ão considerações finais sobre a hipótese levantada.

## **1.FUNDAMENTOS COMUNS AOS CONTRATOS AGRÁRIOS**

### **1.1.Princípios aplicáveis aos contratos agrários**

Como em todo sistema jurídico, a ciência agrária procura estabelecer um equilíbrio nos contratos, se caracteriza pelo interesse do Estado com a demanda de preservar a propriedade rural, justamente por ser esta uma das mais abrangentes riquezas econômicas do país. Posto isso, os contratos agrários se regem pelos princípios gerais do direito e por princípios específicos sobre o direito agrário. Com referência aos princípios gerais, Silva Opitz e Oswaldo Opitz (2007, p. 279) analisam tal aplicação:

Assim sendo, tem-se de examinar, primeiramente, os requisitos essenciais desses contratos, porque se regulam pelos princípios gerais que regem os contratos de direito comum, no que concerne ao acordo de vontade e ao objeto, o que equivale a dizer que a validade desses contratos requer agente capaz, objeto lícito possível, determinado ou determinável e forma prescrita ou não defesa em lei (CC/16, art. 82 e CC/02, art. 104).

Subordinado a este conceito, elabora: a) a boa-fé objetiva; b) a autonomia da vontade; c) a função social dos contratos; e d) consensualismo. Quantos aos princípios específicos, aplicáveis aos contratos de arrendamento rural, aplica-se: o princípio das normas obrigatórias e irrenunciáveis; e, o princípio da supremacia do interesse público sobre o privado.

Destarte, adiante aborda-se cada um dos referidos princípios, o estudo elaborado para este artigo.

a) Princípio da boa-fé objetiva

Na sua origem, o Código Civil Brasileiro ressaltou a eticidade no agir. É o que se elabora no artigo 422: “os contratantes são obrigados a guardar, assim na conclusão do contrato, como em sua execução, os princípios de probidade e boa-fé”

Sendo assim, a boa-fé exige que as partes procedam de forma correta durante a formação e o cumprimento do contrato. No direito agrário não é diferente, conforme explica Lutz Coelho (2011, p.77):

[...] pelo próprio caráter de norma de caráter público, a boa-fé objetiva possui observância obrigatória aos contratos agrários. Ademais, o aludido princípio desempenha função integrativa e hermenêutica, o que lhe reveste de importante ferramenta para ser utilizada na solução dos nos casos omissos, como forma de alcançar e assegurar as finalidades a que pretende a lei agrária.

Portanto, como diz o Código Civil de 2002, em seu artigo 113: “os negócios jurídicos devem ser interpretados conforme a boa-fé os usos do lugar e sua celebração.” Celebrando que este princípio não é apenas contratual, sua eficácia é para qualquer negócio jurídico.

b) Princípio da autonomia de vontade

Considerado o princípio de maior importância, pois é ele que regula às partes total liberdade para concluir seus contratos. Isso pois as partes têm liberdade de contratar, escolher o tipo e o objeto do contrato. Conforme Carlos Roberto Gonçalves (2009, p. 20):

O princípio da autonomia da vontade se alicerça exatamente na ampla liberdade contratual, no poder dos contratantes disciplinar os seus interesses mediante acordo de vontades, suscitando efeitos tutelados pela ordem jurídica. Têm as partes a faculdade de celebrar ou não contratos, sem qualquer interferência do Estado. Podem celebrar contratos nominados ou fazer combinações, dando origem a contratos inominados.

Já com o Estatuto da Terra, criado em 1964 durante o governo militar no Brasil, o princípio da autonomia enfrentou grandes mudanças, como explica Bezerra Ramos (2012, p.41):

Diante da clássica concepção de autonomia de vontade, de liberdade, de igualdade e de equilíbrio entre as partes, o Estatuto da Terra inovou carreando profundas mudanças. Antes do Estatuto, o contrato de arrendamento era eminentemente obrigacional e era lei entre as partes. Porém, o legislador do Estatuto da Terra, verificando o desequilíbrio entre as partes em tais contratos, estabeleceu normas de intervenção estatal nas relações privadas por meio do dirigismo contratual, protegendo os mais fracos da relação contratual agrária, para determinar o equilíbrio entre os contratantes.

Ainda que com profundas mudanças, a autonomia da vontade das partes não foi relegada à acessória. Ela ainda está presente entre as partes (arrendador e arrendatário) do contrato, em que se podem estipular cláusulas que não colidam com as normas públicas, até porque

é a autonomia da vontade que direciona as partes a contratar. Na realidade, vigora um equilíbrio entre o dirigismo contratual e autonomia individualista da vontade das partes.

Afirma, assim, que o princípio da autonomia da vontade não é absoluto para o direito agrário. Já que existem restrições, no qual regulamentam os contratos agrários, sob pena de nulidade absoluta se não a seguir (Brasil, artigo 2º, parágrafo único do Decreto n. 59.566/1966).

#### c) Princípio da função social da Propriedade e da Função Social do Contrato

Um dos motivos determinantes do primeiro princípio mencionado é o de estar especificado na Constituição Federal, guardando tanto o direito de propriedade quanto a sua função social, em seu artigo 186, *caput*: “a função social é cumprida quando a propriedade rural atende, simultaneamente, segundo critérios e graus de exigência estabelecidos em lei”. Ou seja, existe uma preocupação com o bem-estar social, não só o direito individual, mas, o interesse coletivo.

Barroso, Miranda e Quintão Soares (2006, p.276) assim se manifestam sobre o tema:

A função social da propriedade é uma afetação genérica e abstrata, constitucional, que faz parte do conceito de direito de propriedade, no sentido de que este seja dirigindo para, além da satisfação dos interesses do proprietário, a satisfação do interesse da sociedade.

No tocante à função social do contrato, foi introduzido no artigo 421 do Código Civil Brasileiro: “a liberdade contratual será exercida nos limites da função social do contrato”, ou seja, os contratos devem ser elaborados e executados cumprindo uma função social, seja esta função individual, entre as partes contratantes e os seus interesses próprios, ou uma função pública, a todas as demais pessoas, a sociedade, o interesse dela sobre o contrato.

Sobre o assunto, Carlos Roberto Gonçalves (2012, p. 26), cita:

É possível afirmar que o atendimento à função social pode ser focado sob dois aspectos: um individual, relativo aos contratantes, que se valem do contrato para satisfazer seus interesses próprios, e outro, público, que é o interesse da coletividade sobre o contrato. Nesta medida, a função social do contrato somente estará cumprida quando a sua finalidade – distribuição de riquezas – for atingida de forma justa, ou seja, quando o contrato representar uma fonte de equilíbrio social.

Sendo assim, o interesse das partes está totalmente ligado ao equilíbrio social, entre o privado e o público e seguindo os critérios estabelecidos em lei.

#### d) Princípio do consensualismo

Este princípio atinge o acordo de vontades, que tem por fim imediato a criação de um vínculo obrigacional. Um princípio no qual reconhece que as não são obrigadas a contratar, mas uma vez criado o contrato, são obrigadas a cumprir com o acordo. No tocante ao princípio em comento, explica Bezerra Ramos (2012, p.42):

Este princípio prevê que, para o aperfeiçoamento do contrato, é

suficiente o acordo de vontade, contrapondo-se ao formalismo. Resulta apenas do consenso, a saber, o contrato se aperfeiçoa, torna-se válido apenas com o acordo de vontade das partes, independentemente da entrega da coisa. As partes se vinculam pelo simples consenso, com fundamento no princípio ético do respeito à palavra dada, não se exigindo qualquer forma especial para sua formação. A ausência do consenso de adesão, caracteriza a inexistência de contratação. [...] No contrato agrário, no mais das vezes elaborado verbalmente, pois, em sua maioria, seus idealizados, principalmente os arrendatários, são pessoas humildes e agem de boa-fé, o princípio do consensualismo se justifica largamente, pois se não fosse assim, não seria necessário a lei. A palavra dada entre os contratantes os vincula e se faz bastante para caracterizar o contrato de arrendamento, podendo até ser provado e confirmado por testemunhas.

Portanto, este princípio é o simples acordo entre as partes. Ressalva que precisa ter o objetivo em comum e sem deixar de lado a formalidade descrita em lei.

#### e) Princípio das normas obrigatórias e irrenunciáveis

O Estatuto da Terra traz normas de aplicação imediata, de ordem pública e de caráter social, e está claro em seu artigo 2º e 13, inciso I do Decreto 59.566/66, que devem ser observados esses requisitos na sua formação sob pena de nulidade absoluta:

Art 2º Todos os contratos agrários reger-se-ão pelas normas do presente Regulamento, as quais serão de obrigatoria aplicação em todo o território nacional e irrenunciáveis os direitos e vantagens nelas instituídos (art.13, inciso IV da Lei nº 4.947-66).

[...]

Art 13. Nos contratos agrários, qualquer que seja a sua forma, contarão obrigatoriamente, cláusulas que assegurem a conservação dos recursos naturais e a proteção social e econômica dos arrendatários e dos parceiros-outorgados a saber (Art. 13, incisos III e V da Lei nº 4.947-66);  
I - Proibição de renúncia dos direitos ou vantagens estabelecidas em Leis ou Regulamentos, por parte dos arrendatários e parceiros-outorgados (art.13, inciso IV da Lei número 4.947-66); [...] (Brasil, 1966).

Portanto, todo contrato agrário limita a livre manifestação da vontade das partes, pois se não incluir as disposições normativas mencionadas, é considerado nulo. Já que este têm caráter eminentemente social e protetivo.

#### f) Princípio da supremacia do interesse público sobre o privado

Este princípio limita o princípio da autonomia da vontade, ao aduzir que o interesse coletivo deve sempre prevalecer sobre o individual, sobretudo no desenvolvimento social, na preservação do meio ambiente ou no cenário socioeconômico. Sendo assim, qualquer manifestação individualista ou egoísta é considerada nula.

Sobre o tema, Nelson Marques afirma:

[...] no que concerne ao acordo de vontades e ao objeto: a vontade individual nos contratos agrários é residual e na componente objeto estão a atividade produtiva em sentido lato e a terra, bem de produção [...]. (MARQUES, 1986, p. 97)

## 1.2. Modalidades de Contratos Agrários

Os contratos típicos são aqueles regulados por lei, com suas características e requisitos nela definidos, sendo assim, nominados. A espécie de contrato agrário decorre de uma norma ou de vontade das partes, neste caso esta relação jurídica não está prevista em lei, portanto, inominados.

### 1.2.1 Dos Contratos nominados ou típicos

Contratos nominados ou típicos são aqueles que a lei dá um nome ou intitula sua espécie. Estes contratos devem seguir a forma e as imposições previstas em lei, sob pena de nulidade de cláusulas, se contrárias à previsão legal. Assim explica Orlando Gomes (2008, p. 119) sobre o tema:

As relações econômicas habituais travam-se sob as *formas jurídicas* que, por sua frequência, adquirem tipicidade. As espécies mais comuns são objeto de regulamentação legal, configurando-se por traços inconfundíveis e individualizando-se por denominação privativa. É compreensível que a cada forma de estrutura econômica da sociedade correspondam espécies contratuais que satisfaçam às necessidades mais instantes da vida social. Em razão dessa correspondência, determinados tipos de contrato preponderam em cada fase da evolução econômica, mas outros se impõem em qualquer regime, embora sem a mesma importância.

Para o direito agrário, seu contratos nominados estão elencados nos artigos 3º e 4º do Decreto n.59.566/66, sendo assim duas espécies de contratos (arrendamento rural e parceria rural):

Art 3º Arrendamento rural é o contrato agrário pelo qual uma pessoa se obriga a ceder à outra, por tempo determinado ou não, o uso e gozo de imóvel rural, parte ou partes do mesmo, incluindo, ou não, outros bens, benfeitorias e ou facilidades, com o objetivo de nêle ser exercida atividade de exploração agrícola, pecuária, agro-industrial, extrativa ou mista, mediante, certa retribuição ou aluguel , observados os limites percentuais da Lei.

[...]

Art 4º Parceria rural é o contrato agrário pelo qual uma pessoa se obriga a ceder à outra, por tempo determinado ou não, o uso específico de imóvel rural, de parte ou partes do mesmo, incluindo, ou não, benfeitorias, outros bens e ou facilidades, com o objetivo de nêle ser exercida atividade de exploração agrícola, pecuária, agro-industrial, extrativa vegetal ou mista; e ou lhe entrega animais para cria, recria, invernagem, engorda ou extração de matérias primas de origem animal, mediante partilha de riscos do caso fortuito e da fôrça maior do empreendimento rural, e dos frutos, produtos ou lucros havidos nas proporções que estipularem, observados os limites percentuais da lei (artigo 96, VI do Estatuto da Terra). (Brasil, 1966).

Ou seja, contratos previstos em lei, com designação própria. O arrendamento rural faz parte da tipificação do Direito Agrário e se enquadra na relação econômica.

### 1.2.2 Dos contratos inominados ou atípicos

No Direito Agrário, os contratos atípicos incluem formas não reguladas por qualquer estipulação legal, gerenciadas pelas próprias partes, mas que, quando firmados entre as partes, serão regidos pelas regras gerais e princípios desse ramo do Direito. De acordo com o artigo 39, do Decreto n. 59.566/66:

Art 39. Quando o uso ou posse temporária da terra fôr exercido por

qualquer outra modalidade contratual, diversa dos contratos de Arrendamento e Parceria, serão observadas pelo proprietário do imóvel as mesmas regras aplicáveis à arrendatários e parceiros, e, em especial a condição estabelecida no art. 38 supra (Brasil, 1966).

São exemplos de contratos agrários atípicos: o comodato agrário, a empreitada agrária, o 'compáscuo' (uso comum de acordos de pastagem); o 'cambão' (troca de dias úteis para obter direitos sobre as safras).

Lutz Coelho (2011, p.83), consolida:

Os contratos inominados ou atípicos inexoravelmente decorrem da liberdade de contratar, aliás, postulados dos contratos em vista da própria autonomia da vontade, sem infringir norma legal, mas que pela necessidade das partes contratantes e das peculiaridades de cada situação, que pode ser climática, geográfica, social, econômica, ou seja, das próprias atividades humanas, resultam ajustes não contemplados pelo legislador, e que diga-se de passagem, pode resultar da própria inércia do estado em regular tais relações.

Portanto, os contratos inominados decorrem da liberdade de contratar, mas, ainda que não nominados pelas regras agraristas, a elas se sujeitam, conforme artigo 2º do Decreto n. 59.566/66 (Brasil, 1966).

### 1.3. Contrato de Arrendamento Rural

Na redação do artigo terceiro do Decreto 59.566/66, o arrendamento rural é Contrato agrícola em que uma pessoa, detentora da posse ou proprietário de uma propriedade rural (arrendador), transfere o uso e gozo, a totalidade ou parte da terra para outra pessoa. Podem ser incluídas benfeitorias, recursos ou outros bens, e o arrendatário exercerá atividade de exploração, seja agrícola, pecuária, agroindustrial, extrativa ou mista.

Seguindo esta linha, Bezerra Ramos (2012, p. 50), referencia que:

Podemos definir genericamente arrendamento como o contato pelo qual uma pessoa, proprietária ou não, cede temporariamente o uso e o gozo de um prédio rústico a outra, para exploração agrícola ou pecuária, mediante pagamento anual de uma renda.

O arrendamento rural é um contrato de espécie típico, ou seja, é conduzido por leis agrárias, nominado pelo Estatuto da Terra, obedecendo as formalidades dos contratos em geral, mas, segue restrições impostas legalmente pelas cláusulas obrigatórias dos contratos agrários (art. 12, do Decreto n. 59.566/66). Em compensação ao uso e gozo da terra, o arrendatário pagará um aluguel, fixado em dinheiro.

O contrato de arrendamento rural não possui a forma específica, como prevista no artigo 11 da Lei, podendo ser na forma escrita ou oral. Como Arnaldo Rizzardo (2014, p. 430/431), elabora:

Admitidas, pois, as formas escrita e verbal. A escrita é obrigatória se a exigir uma das partes, segundo o mesmo artigo, §2º: 'Cada parte contratante poderá exigir da outra a celebração do ajuste por escrito, correndo as despesas pelo modo que convencionarem'.

Mas, permite o art. 14, qualquer que seja o seu valor ou forma, é autorizada a

prova testemunhal. O Estatuto da Terra, no art.92, §8º, firma que a ausência de contrato não impede a aplicação da lei: 'A ausência de contrato não poderá elidir a aplicação dos princípios estabelecidos neste Capítulo e nas normas regulamentares.

Quanto à sua natureza jurídica, este contrato pode ser público ou privado, porque existem interesses públicos para salvaguardar o bem-estar social, tanto quanto o desempenho unilateral dos contratados e interesses pessoais, para que haja um liderança de contrato, que impõe o contrato de terra a terceiros.

## **2. AS CLÁUSULAS DE PREÇO NOS CONTRATOS DE ARRENDAMENTO RURAL**

### **2.1.DAS CLÁUSULAS OBRIGATÓRIAS**

Diferentemente das cláusulas que regem os direitos e obrigações do Direito Civil, que ficam a critério das partes, o contrato de arrendamento do imóvel rural versa sobre a prerrogativa de lei, extinguindo nos contratos bilaterais a estipulação livre da remuneração.

Nos contratos agrários, independentemente da forma adotada, o contratante deve cumprir as cláusulas obrigatórias, sob pena de nulidade absoluta do contrato. Porém, nos contratos verbais, a parte interessada em alegar nulidade contratual deve prová-la mediante prova testemunhal.

E mesmo que seja comum ajustar a remuneração em frutos ou produtos, o preço da remuneração paga pelo arrendatário ao arrendador, pode ser descrita da seguinte maneira no artigo 18 do Decreto 59.566/66:

Art 18. O preço do arrendamento só pode ser ajustado em quantia fixa de dinheiro, mas o seu pagamento pode ser ajustado que se faça em dinheiro ou em quantidade de frutos cujo preço corrente no mercado local, nunca inferior ao preço mínimo oficial, equivalha ao do aluguel, à época da liquidação.

Parágrafo único. É vedado ajustar como preço de arrendamento quantidade fixa de frutos ou produtos, ou seu equivalente em dinheiro.

Ferretto (2009, p. 123), comenta tal dispositivo:

Sem dúvida de que a questão do preço, no contrato de arrendamento, tem suscitado acirrada discussão nos tribunais, em face das disposições taxativas do art. 18 do Decreto n. 59.566/66, que regulamenta o Estatuto da Terra e que ordena sua fixação em dinheiro, vedando, ainda, sua estipulação em quantidade fixa de frutos ou produtos colhidos ou seu equivalente em dinheiro, em sentido contrário à realidade do meio rural, em que é esta a forma usual de contratação. Realmente, os produtores rurais, proprietários e arrendatários, em face de seus próprios interesses, normalmente estipulam o preço do arrendamento de terra pela equivalência produto, pois constitui sua moeda de troca e o melhor parâmetro para a análise dos custos de sua produção. O valor de seus respectivos contratos, portanto, é normalmente estabelecido em quantidade de frutos ou produtos colhidos ou auferidos na própria terra objeto da contratação, muitas vezes sendo formalizados dois contratos, em face das disposições estatutárias: um de arrendamento, em obediência a estas, e outro de parceria, nos exatos termos do ajuste contratual, para valer entre as partes.

Na verdade, se opõe à livre expressão da vontade das partes, pois além de exigir que a remuneração fixa em dinheiro deve ser de um determinado valor, e sua validade requer, sem exceção, termos do contrato definidos por padrões regulatórios

não são permitidos extrapolar a porcentagem conforme indicado. Como pondera Lutz Coelho (2011, p. 119, 120):

À parte desta discussão, certo é que o valor a ser observado para pagamento do preço calcula-se de acordo com o imóvel arrendado, e suas condições, assim terão:

- a) arrendamento de toda área do imóvel: 15% do valor da terra nua, de acordo com as determinações do INCRA;
- b) imóvel com benfeitorias: iguais 15% do seu valor;
- c) arrendamento parcial: 30% do valor da área dada em arrendamento em função do valor do hectare.

De antemão, vale ressaltar a diferença de conceitos entre preço e pagamento. Preço é o valor que se dá em troca de um bem ou serviço, distinguindo do pagamento que remete ao cumprimento de uma obrigação, sem ser necessariamente dinheiro. Pinto Ferreira (1994, p. 235) difere estes dois conceitos explicando que “o preço é considerado como aquele valor atribuído pelas partes a vantagem concedida ao arrendatário. O pagamento é simplesmente o cumprimento da obrigação proveniente de contrato”.

E ainda, alega Pacheco Barros (2009, p. 150) que:

De qualquer forma, a remuneração pelo arrendamento rural continua sendo um dos temas mais tormentosos na questão contratual agrária. Por desconhecimento ou, muitas vezes, por interpretação jurídica e intencional de que a lei agrária “não pecou”, como se na estrutura do direito positivo brasileiro houvesse essa forma de revogação da lei, muitos contratos escritos tomam conteúdo de direito civil. E é especialmente no fator remuneração, a contraprestação pelo uso temporário do imóvel rural, que essa lei agrária é mais afrontada, ao se entender possível seu reajuste livre, na equivocada afirmação de predominância de liberdade contratual da lei civil, e não de um forte dirigismo estatal a tutelar a vontade das partes contratantes do direito agrário.

Dado que, no artigo 18 verifica o contrato de arrendamento o preço só possa ser fixado em dinheiro, mas, o pagamento pode se dar por meio de entrega de frutos ou produtos. Demonstrando, por exemplo, que fixa-se o arrendamento pelo preço de R\$ 500 (quinhentos reais), e o valor da saca de soja atualmente seja de R\$50,00 (cinquenta reais), então o arrendatário pode cumprir o contrato pagando 10 (dez) sacas de soja. Porém, não pode se fixar o preço em 10 (dez) sacas de soja, ou ainda em dinheiro no valor correspondente a cotação do produto no momento do pagamento.

Arnaldo Rizzardo (2014, p. 452) assim conclui sobre a fixação do preço nos contratos de arrendamento:

A matéria do preço tem se revelado controvertida, eis que, seguidamente, as partes ajustam o montante em frutos e produtos. Não se incutiu na consciência dos que tratam da terra o hábito de estabelecer em valores monetários o preço do arrendamento. Arraigou-se no meio rural a prática de fixar a contraprestação pelo uso temporário do imóvel rural em quantidades do produto que é colhido. A jurisprudência, na generalidade dos Pretórios, presa à expressão literal da lei, elaborada em uma época quando se considerava o arrendador um explorador do trabalho de terceiros, e em vista da função social da propriedade, reiteradamente tem preponderado em anular a cláusula de pagamento em produto. Ocorre que, de um lado, em grande parte das vezes o arrendatário figura como a parte mais forte. Inúmeros os arrendamentos para empresas ou sociedades econômicas de grande poder econômico. Além disso, coaduna-se mais com a natureza do contrato a base, para a retribuição, em pagamento. É que, não raramente, os preços dos produtos oscilam, ficando em níveis baixos. Obriga-se o arrendatário a

vender o produto por preços não compensatórios, que sequer cobrem o custo da cultura. Assim, terá que vender a maior parte do produto para conseguir a importância necessária para alcançar o preço em dinheiro. Fosse reconhecida a possibilidade de fixar em produto o preço, e, assim, entregando-se o produto, haveria maior justiça e correspondência às realidades circunstanciais.

Quando se obriga o arrendatário a fixar um valor ao seu produto, mesmo que sujeito a oscilações das cotações das *commodities* agrícolas no mercado, pode ser desastroso. Pois, fixando-o em dinheiro e, caso o produto, na hora da venda, estiver em baixa, o produtor precisará vender ou entregar muito além do esperado para pagar o arrendamento, dando um prejuízo ao seu planejamento. Ao passo que se fosse fixado em quantia certa de produtos, traria uma segurança maior e a possibilidade de calcular seus custos antes de selar o contrato.

Na agricultura, depende-se da estimativa de produção e de colheita dos frutos e produtos, no custo de produção, na cotação atual, elaborando tudo isso antes mesmo de preparar a terra para o cultivo dos grãos. E sem saber o quanto irá render a colheita, se as chuvas vão ajudar naquele ano ou se não será amaldiçoado por doenças que atingem lavouras inteiras.

Essa cláusula apenas pressupõe que todos sejam parassuficientes, colocando lado a lado os pequenos produtores, grandes produtores, o banco que financia as atividades, passando até mesmo pelas grandes *tradings* que recebem, armazenam e comercializam a produção. E a realidade do homem do campo é o ajuste em produto, pois é o que dá mais segurança para ele.

## 2.2. Da Importância dos Usos e Costumes

O costume é uma das fontes principais do Direito Agrário, como é a lei, que consiste na prática de um determinado hábito ou uso de uma conduta, repetido consistentemente pelos componentes de uma sociedade ou grupo individual, que ditam suas próprias regras sem que haja intervenção do Estado.

Quanto ao interesse de usar esta fonte para normas, Ramos (2012, p. 55) afirma:

Pelo fato do direito positivo surgir da necessidade da evolução da lei manifestada dos fatos da convivência social, suas normas permanecem estaques. Com isso, tornam-se as normas positivas insuficientes e com o passar do tempo, conseqüentemente, vem o costume como uma forma de conduta de prática constante para atender uma necessidade social no desate dos litígios. Às vezes, devido a prática constante, termina por fazer com que a lei se torne superada, até porque, conforme já foi dito ut retro, passa a ser aceita por todos como prática constante no meio social e se consolida no tempo e no espaço.

Se tornando usual que as grandes regiões produtoras adotem os próprios costumes como regras para a fixação do preço em produtos, e se não houver ofensa aos interesses coletivos, deveria ser levado em consideração aquilo que melhor convier para formação da vontade das partes. “Por isso, em se tratando do meio rural é comum surgirem práticas costumeiras de condutas, assim, com o tempo exigem o surgimento de uma lei que o regulamente”. (BORGES, 2012, p. 56).

No meio rural ainda é comum a realização de negócios verbais, pois existem pessoas humildes e com pouco poder intelectual, que escolhem apenas o trabalho braçal e não se atentam a realizar seus contratos formalmente, confiando em seus colegas locais. Motivo este que Christiano Cassettari (2014, p.87/98) justifica o tema:

Acreditamos que se o objetivo da lei é proteger o arrendatário, parte vulnerável e hipossuficiente na relação negocial, por que não, em atenção ao princípio da autonomia privada, deixar as partes livres para decidirem o que lhes aprouver: fixação do preço em dinheiro ou frutos?

Não podemos esquecer que o preço dos frutos e produtos da agricultura e pecuária também se modificam, para mais ou menos, a exemplo do dinheiro, podendo se caracterizar numa interessante possibilidade de investimento, conforme o desejo do arrendador.

[...]

Em muitos estados do Brasil, é usual, e por isso comum, o contrato de arrendamento celebrado com a fixação do preço em parte da produção. Isso se verifica, por exemplo, no Rio Grande do Sul e no Mato Grosso, estados onde se verificou nas ementas citadas anteriormente, que o tribunal local entende que isso seria viável. O que se verifica nesses casos é que nessas localidades o judiciário respeita a livre convenção dos sujeitos na relação negocial.

Portanto, verifica-se que a aplicabilidade dos usos e costumes só reforça que deva existir uma maior flexibilidade no dirigismo estatal imposto aos contratos agrários, permitindo um ajustamento na remuneração das operações do agronegócio, já que não há ofensa a direitos coletivos.

### 2.3. Da Nulidade da Cláusula Contratual

Em tese, para existir um negócio jurídico basta que a vontade das partes se manifeste de forma livre. Mas, para ele ser válido o Código Civil em seu artigo 104, inciso III, trouxe uma condição para sustentar a existência do contrato, expondo que requer a forma prescrita ou não defesa em lei, ou seja, no momento manifestação da vontade as partes devem ter respeito à lei (forma prescrita) e não exercer aquilo que for contrário à norma (defeso em lei).

Ademais, a privação dos efeitos jurídicos recai sobre aqueles que não obedecerem a forma exigida de maneira especial e, portanto, será nulo não *revestir a forma prescrita em lei* (artigo 166, IV, do CC). E pela imposição do artigo 18, do Decreto n. 59.566/66, pode-se constatar que será nula a cláusula contratual que ajustar o preço do arrendamento rural em frutos ou produtos.

Sobre o tema, Lutz Coelho (2011, p. 121), pondera que:

[...] é de imputar como nula a cláusula que infringe os dispositivos enumerados, visto que, afronta norma cogente, de ordem pública, contrariando de forma expressa ao seu dispositivo, que limita a autonomia da vontade, qualquer que seja a sua forma, subordinando os contratos agrários à regência do estatuto e o seu regulamento.

Pacheco Barros (2009, p. 150/151), porém, elabora sua perspectiva, dizendo que o pacto da remuneração em produtos gera nulidade absoluta e sem qualquer exigibilidade, vejamos:

É causa de nulidade absoluta, logo sem exigibilidade por ausência de eficácia, o ajuste da remuneração do arrendamento rural em frutos ou produtos. A vedação do parágrafo único do art. 18 do Decreto nº 59.566/66 encontra a consequência de nulidade do art. 2º, parágrafo único, desse mesmo Decreto.

Por isso que, além da possível aplicação dos usos e costumes da região, existe uma flexibilização no pagamento de Arrendamento Rural. Elaborando que não pode existir enriquecimento sem causa, o artigo 884, do CC/2002, dispõe que: “aquele que,

sem justa causa, se enriquecer à custa de outrem, será obrigado a restituir o indevidamente auferido, feita a atualização dos valores monetários”.(Brasil, 2002)

Por esta razão que se tem usado como moeda principal para ajuste de preços o faturamento extraído da terra, o que de certa forma tornou-se prática costumeira pelos agricultores, especialmente pela simplicidade que se tem em calcular os custos e as vantagens da produção. O que justifica o ajustamento do pagamento.

Nesse viés, explica Ferretto (2009, p. 123);

Na agricultura, em que é previamente estimada a colheita dos frutos e produtos, estima o agricultor, também previamente, o custo de sua produção, tendo em conta quantos frutos ou produtos irá despendar com a locação da terra, para assim analisar a viabilidade de seu empreendimento e os resultados a serem obtidos após a colheita. Por isso, o custo do arrendamento é calculado em quantidade frutos ou produtos que terá de desembolsar, para o respectivo pagamento, uma vez que a variação nominal de seus preços poderá melhor ser controlada, apenas sujeita às oscilações do mercado, diferentemente do custo do dinheiro, cujas flutuações, sempre a maior, são determinadas por fatores os mais diversos e que fogem a seu controle.

O que sustenta que a viabilidade de ajustamento do preço do arrendamento rural em frutos ou produtos além de facilitar o planejamento da safra pode, também, unir o arrendador e o arrendatário, já que os dois terão noção do resultado da produção.

Como Ferretto (2009, p. 125) sustenta:

Considerando que a lei deve ser interpretada em função dos fins sociais e do próprio meio social a que é destinada, buscando garantir a paz e a tranqüilidade dos cidadãos, coerente com tais princípios é o entendimento que sufraga a validade das cláusulas contratuais normalmente dos pactos de arrendamento, fixando o valor do arrendamento pela equivalência preço/produto. Acentua-se, ademais, o princípio da boa-fé, que deve presidir todos os contratos e o de que a ninguém é lícito invocar a nulidade de ato jurídico a que deu causa, beneficiando-se da própria torpeza.

Portanto, adequando a cláusula contratual à liberdade das partes, nenhuma destas sofrerá quaisquer prejuízos com uma anulação, promovendo a proteção de hipossuficientes, sem gerar incertezas e inseguranças. E aos poucos, facilitando o acesso à terra.

### **3. ANÁLISE DE CASO CONCRETO**

Neste momento, analisar-se-ão exemplos de decisões sobre a validade da cláusula contratual que ajustar o preço em produtos ou frutos, admitindo os usos e costumes da região como fonte do Direito Agrário.

Foram escolhidos três tribunais com a participação ativa na área agrária; o Mato Grosso como o maior produtor brasileiro de soja, o Rio Grande do Sul à frente das atualidades do Agronegócio e o estado de Goiás, que de acordo com o Instituto Mauro Borges (2014, p. 64) teve saldos positivos anuais superiores a dois bilhões de dólares, entre 2012 e 2014, graças principalmente às exportações dos complexos de soja e de carne, que, juntos, representaram mais da metade das exportações goianas.

#### **3.1. Decisões do tribunal de Justiça de Mato Grosso**

Em relação ao Tribunal de Justiça de Mato Grosso, já se manifestou diversas vezes favorável quanto à flexibilização, conforme ementa abaixo transcrita:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. DESPEJO – ARRENDAMENTO RURAL – CANA-DE AÇUCAR – ESTIPULAÇÃO DO PREÇO EM PRODUTO – EXIGÊNCIA DE CAUÇÃO AO ARRENDATÁRIO – IMPOSSIBILIDADE – FACULDADE DE PURGAR A MORA – PREVISÃO LEGAL (ART. 32DECRETO 59.566, DE 14-11-1966)– PAGAMENTOS ANTERIORES – CRITÉRIO PARA A OFERTA DO PAGAMENTO – SANEAMENTO DO PROCESSO SEM FACULTAR A PURGAÇÃO DA MORA – ATO TUMULTUÁRIO – DECISÃO CASSADA. RECURSO PROVIDO.

Mesmo que a cláusula contratual que estabelece o preço do arrendamento rural viole o disposto no art. 18 do Decreto 59.566/66, sua nulidade não enseja a invalidação do contrato por inteiro, pois não torna gratuito o uso da terra. Não há impedimento para que se faça a conversão do valor em produtos para moeda nacional, desde que respeitados os limites estabelecidos no art. 95, XII, da Lei nº 4.504/64 (Estatuto da Terra) e no art. 17 do Decreto nº 59.566/66, pois não pode o arrendatário se furtar do pagamento devido apenas por conta da nulidade da cláusula contratual que estabeleceu o preço em produto. Seria a institucionalização do enriquecimento indevido, com o que não se compadece o Direito. Pagamentos já realizados no curso do processo podem ser utilizados como critério para se estabelecer o preço do arrendamento para a purgação da mora, direito postulado e assegurado ao arrendatário no art. 32, parágrafo único, do Decreto 59.566/66. A eventual controvérsia sobre o excesso ou a insuficiência do valor ofertado será dirimida no processo. (AI 59225/2012, DES. JURACY PERSIANI, SEXTA CÂMARA CÍVEL, Julgado em 08/08/2012, Publicado no DJE 17/08/2012)

Analisa-se, também, as seguintes ponderações favoráveis à cláusula baseada no direito consuetudinário:

[...] Ora, não se afigura de boa-fé entabular contrato de arrendamento rural, aceitando o arrendatário todos os termos pactuados à época da contratação, tendo, inclusive, já se beneficiado de um ano do contrato e ao depois vir a juízo aduzir a nulidade da pactuação do preço em produtos. Do contrário, o judiciário estará sendo utilizado para desequilibrar os contratos firmados entre iguais, em evidente afronta ao princípio do *pacta sunt servanda*. Logo, conquanto a questão esteja longe de ser pacífica, filio-me à parcela da jurisprudência que entende pela possibilidade da fixação do preço em produto em contrato de arrendamento rural. Não somente pelo costume de tal prática nos contratos rurais firmados pelas bandas deste Estado, mas, principalmente, para evitar o enriquecimento ilícito/injustificado da parte que assina o contrato e apenas depois, quando do pagamento, e após ter explorado o objeto do contrato, venha alegar nulidade de uma de suas cláusulas. Tais elementos de convicção, ao meu sentir, suplantam a proibição veiculada pelo Decreto 59566/66, notadamente por que não controverteram as partes sobre a efetividade e justiça da cláusula que assim vigorou por vários anos. (TJMT – 2ª Câmara Cível – Agravo de Instrumento n.16678/2012 – Lucas do Rio Verde – Rel. Exma. Sra. Doutora Marilsen Andrade Addario – DJ 27-04-2011).

Portanto, sem considerar as partes hipossuficientes e ser flexível quanto ao poder econômico, não desvincula a sua efetividade com as normas do paternalismo estatal e dirigismo contratual. Resulta assim, válidas as cláusulas que permitem o pagamento com produtos *in natura* e sem contaminar por inteiro um contrato formado pela liberdade de escolha.

### 3.2. Decisões do tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul

O Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul elabora a aplicação dos usos e costumes da região, livra-se das regras rígidas que regulam os contratos agrários, motivo pelo qual não se admite a nulidade da cláusula contratual, conforme observa-se

nas ementas transcritas:

CONTRATOS AGRÁRIOS. CONTRATO DE ARRENDAMENTO RURAL. NULIDADE DA CLÁUSULA 'PREÇO-PRODUTO'. INEXISTÊNCIA. PREÇO DO ARRENDAMENTO. LIMITE. ANUIDADE. Não é de ser declarada nula cláusula de contrato de arrendamento rural que estabelece o preço pelo uso da terra em quantia de produto. Rigorismo da Lei que deve ser abrandado, em especial diante dos usos e costumes da região. É de se afastar tese com base na ilegalidade da cláusula na avença. Princípio da boa-fé contratual. Inexistência de qualquer comprovação de prejuízo pela forma de fixação do preço do arrendamento. O limite ao preço do arrendamento é de ser calculado com base na anuidade da locação rural. Inteligência do art. 95, XII, da Lei nº 4.504/64 e art. 16 do Dec. N.º 59.566/66. Sentença de 1º Grau mantida. Apelação improvida. Unânime.(TJRS; AC 70008510521; Santo Ângelo; Décima Câmara Cível; Rel. Des. Jorge Alberto Schreiner Pestana; Julg. 21/10/2004). APELAÇÃO CÍVEL. CONTRATOS AGRÁRIOS. PRELIMINARES REJEITADAS. MÉRITO. MANUTENÇÃO DA SENTENÇA. APELO DESPROVIDO. PRELIMINARES DAS CONTRARRAZÕES. [...] – Carência de ação/impossibilidade jurídica do pedido – Mesmo que o contrato de arrendamento rural disponha, como forma de adimplemento, a entrega de coisa, inexistente proibição legal de a parte demandante postular a condenação do executado ao pagamento de pecúnia, mormente quando evidenciada a impossibilidade da entrega do produto in natura. Aplicação do art. 947 do cód. Civ. Precedente. – Mérito – O contrato de arrendamento rural, por ser documento particular firmado entre as partes, encontra-se abrangido pelo art. 585, II, do CPC. A obrigação originária, como visto, não foi cumprida pela parte executada e, diante da impossibilidade, foi substituída pelo seu valor, em moeda corrente, tornando-se, assim, líquida e exigível. Pela leitura da cláusula quinta, não resta dúvida de que o preço do contrato foi ajustado em produto (480 sacos de soja). Contudo, na esteira do que foi decidido no primeiro grau, entendo que não é caso de invalidação da cláusula contratual que estabelece o preço do arrendamento em produto. Conforme já decidiu a câmara, o rigorismo da Lei deve ser abrandado diante dos costumes da região do demandado, sendo possível a estipulação do preço do arrendamento em produtos oriundos da atividade explorada. Descabimento da alegação do embargante para fazer o desconto do FUNRURAL. – Termo inicial dos juros moratórios – Demonstrada a inadimplência contratual, está caracterizada a mora, de modo que tem incidência o artigo 397 do cód. Civ. , razão por que os juros são contados desde o vencimento dos aluguéis. Preliminares rejeitadas. Apelo desprovido. (TJRS; AC 114343-82.2012.8.21.7000; Horizontina; Nona Câmara Cível; Rel. Des. Leonel Pires Ohlweiler; Julg. 29/08/2012; DJERS 03/09/2012).

Seguindo a mesma linha de raciocínio, sustenta-se:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. CONTRATOS AGRÁRIOS. IMPUGNAÇÃO AO CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. MANUTENÇÃO DA DECISÃO. 1. A alegação de excesso de execução em sede de impugnação ao cumprimento de sentença deve vir aparelhada com a respectiva memória de cálculo, diante da exigência do parágrafo segundo do artigo 475-L do Código de Processo Civil. Precedentes jurisprudenciais. 2. A cláusula que fixa o preço do arrendamento em quantidade fixa do produto é legal. A rigidez legal deve ceder aos costumes praticados, mormente porque o réu não comprova qualquer prejuízo advindo do preço fixado. Precedentes. 3. Verificado que o valor devido pode ser facilmente apurado mediante simples cálculo aritmético, não merece acolhida a alegação de incerteza e iliquidez do título executivo, consoante dispõe o art. 475-B do CPC. 3. O preço do arrendamento é devido pelo tempo de ocupação/disponibilização do imóvel rural ao arrendatário e não pelo efetivo cultivo da área arrendada.

Não fosse assim, haveria manifesto enriquecimento sem causa do impugnante (arrendatário), situação vedada pelos princípios gerais do direito. 4. Caracterizada a *mora debendi*, porque o impugnante não adimpliu a obrigação na forma e no prazo previsto na cláusula firmada entre as partes, de modo a afastar-se a prorrogação da dívida. Inteligência do artigo 478 do Código Civil. AGRAVO DE INSTRUMENTO DESPROVIDO. UNÂNIME.(Agravo de Instrumento, Nº 70049800741, Nona Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Iris Helena Medeiros Nogueira, Julgado em: 22-07-2015).

Nas duas decisões verifica-se que a rigidez da lei pode, sim, ceder aos costumes locais. Quando analisado, sobretudo prever a remuneração do arrendamento em quantidade fixa de sacas de soja, mantém, por si só, os atributos que o caracterizam como título executivo, quais sejam, certeza, exigibilidade e liquidez (art. 783 do CPC).

### 3.3. Decisões do tribunal de Justiça do Goiás

Nesta decisão, a cláusula contratual prevê o preço do arrendamento rural em quantidade de produtos (soja) e o Relator especificou que os costumes devem ser considerados para torná-la válida:

APELAÇÃO CÍVEL. EMBARGOS À EXECUÇÃO. ARRENDAMENTO RURAL. DISTRATO. PAGAMENTO POR SAFRAS DE SOJA (DECRETO-LEI Nº 59.566/66). NEMO POTEST VENIRE CONTRA FACTUM PROPRIUM. CONTRATO VÁLIDO. INÉPCIA DA INICIAL. DESCONFIGURADA. ANTECIPAÇÃO DE PARCELA VENCIDA. EXCESSO DE EXECUÇÃO. FUNDAMENTO AFASTADO. DECAIMENTO MÍNIMO DO PEDIDO (CPC 86 PARÁGRAFO ÚNICO). SUCUMBÊNCIA RECÍPROCA. NÃO INCIDÊNCIA. I- Tratando-se da alegação de inépcia da inicial, ante a previsão de cláusula contratual que prevê o preço do arrendamento rural em quantidade de produtos (soja), tem-se que a matéria em espeque é regida pelo Decreto-Lei nº 59.566/66 (art. 18), sendo que, à primeira vista, pode-se dizer que, in facto, configura-se inválida a cláusula que prevê o pagamento em safras de soja. II- Entretanto, ante recente posicionamento do STJ (REsp 1692763/MT), vê-se que, tendo vista o caráter costumeiro que a prática detém, é possível estabelecer uma mitigação frente ao ajuste do preço de arrendamento em quantidade fixa de frutos ou produtos, ou seu equivalente em dinheiro, em respeito ao nemo potest venire contra factum proprium, à boa-fé contratual e ao princípio da confiança. (TJGO 5061250-03.2019.8.09.0051 – Apelação- Relator Des(a). LUIZ EDUARDO DE SOUSA – julgado 11/05/2020)

Atrelado a isso, recente posicionamento do STJ, elabora que o caráter costumeiro que a prática detém, é possível estabelecer uma mitigação frente ao ajuste do preço de arrendamento em quantidade fixa de frutos ou produtos, ou seu equivalente em dinheiro:

RECURSO ESPECIAL. EMBARGOS À EXECUÇÃO. CONTRATO DE ARRENDAMENTO RURAL. CLÁUSULA QUE FIXA O PREÇO EM PRODUTOS. CONTRARIEDADE AO DISPOSTO NO DEC. 59.566/66. CIRCUNSTÂNCIAS ESPECÍFICAS DA HIPÓTESE. BOA-FÉ OBJETIVA. PROTEÇÃO DA CONFIANÇA. NEMO POTEST VENIRE CONTRA FACTUM PROPRIUM. NEMO AUDITUR PROPRIAM TURPITUDINEM ALLEGANS. 1. Embargos à execução opostos em 3/5/2013. Recurso especial interposto em 22/9/2016 e concluso ao Gabinete do Min. Relator em 19/5/2017. (...) 4. O Dec. 59.566/66, em seu art. 18, parágrafo único, veda que os contratantes ajustem o preço do arrendamento rural em quantidade fixa de frutos ou produtos (ou de seu equivalente em dinheiro). 5. Esta Corte Superior tem entendido que a invocação de vício no negócio jurídico por quem a ele deu causa revela conduta

contraditória, apta a obstar o decreto judicial da invalidade alegada, na medida em que representa afronta à boa-fé objetiva, princípio consagrado no art. 422 do CC/02. Precedentes. 6. No particular, o que se verifica é que, além de não ter sido apontado qualquer vício de consentimento na contratação, a avença foi firmada há mais de 16 anos, não havendo notícia de que, antes da oposição dos presentes embargos, (aproximadamente quatro anos após o advento do termo final pactuado), o recorrente tenha apresentado qualquer insurgência quanto à cláusula que ora se discute. 7. Entender pela inviabilidade do prosseguimento desta execução equivaleria a premiar o comportamento contraditório do recorrente, que, durante mais de metade do período de vigência do contrato, adimpliu sua obrigação nos moldes como acordado (entrega de produto), tendo invocado a nulidade da cláusula tão somente quando em curso o processo executivo que objetivava a satisfação das parcelas não pagas, em clara ofensa à legítima confiança depositada no negócio jurídico pela recorrida. 9. O fato de o contrato que aparelha a presente execução ter previsto a remuneração do arrendamento em quantidade fixa de sacas de soja não lhe retira, por si só, os atributos que o caracterizam como título executivo - certeza, exigibilidade e liquidez (arts. 580 e 618, I, do CPC/73). No particular, o Tribunal de origem, soberano no exame do acervo fático-probatório, foi categórico ao afirmar que o efetivo valor da dívida em cobrança pode ser obtido mediante simples operação matemática. 10. O reexame de fatos e provas é vedado em recurso especial. RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE CONHECIDO E NÃO PROVIDO.” (REsp 1692763/MT, Rel. Ministro MOURA RIBEIRO, Rel. p/ Acórdão Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 11/12/2018, DJe 19/12/2018).

Portanto, desde que observados os princípios e garantindo não existir nenhum enriquecimento sem causa. Observando a economia presente na relação de arrendador com arrendatário. A boa-fé das partes e a caracterização de título executio presentes; possibilita, assim, a autonomia de vontade entre as partes quanto à fixação do preço em produtos.

## **CONCLUSÃO**

Como abordado ao longo deste artigo, verifica-se que a imposição feita, por meio de vedações, pelo Decreto n 59.566/66 e o Estatuto da Terra acabou prejudicando a livre manifestação da vontade entre os contratantes. Pois, a não observância dessas regras pode acarretar nulidade absoluta do contrato ou da cláusula contratual.

Expôs-se que a realidade socioeconômica desde a criação das referidas normas mudou. Pois houve uma modernização no campo, dando melhores condições para o crescimento da produção agrícola. Por isso, defende-se, aqui, o ajustamento da remuneração em frutos ou produtos.

Ademais, elaborou que as vedações não mais se justificam, visto que aquilo que veio para “preservar” e cuidar do dono da terra, acabou prejudicando a autonomia contratual. Como afirmado ao longo do artigo, esta renovação não prejudicaria a coletividade, pois é feita de maneira particular e está restrito aos limites da manifestação da vontade.

Por último, diante da comparação feita entre o Tribunal de Justiça do Rio Grande Sul, do Mato Grosso e do Goiás, podemos concluir que os julgados admitem e validam os contratos que estipulam o preço do arrendamento rural em frutos ou produtos e reconhece a força dos costumes no âmbito da regulamentação agrária.

Levando em consideração todas as informações obtidas anteriormente, conclui-se que as vedações deveriam ser objeto de mudança legislativa. Porém, mesmo que a cláusula cause a nulidade, os julgados vem expondo uma mudança na interpretação contratual, não mais contaminando por completo o contrato de arrendamento rural.

Sendo assim, produtores devem sempre ter sua autonomia de vontade respeitada, sem vigorar o dirigismo contratual sobre estes.

## REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

BARROS, Wellington Pacheco. **Curso de direito agrário**. 6ª ed. Porto Alegre: Livraria do Advogado Editora, 2009.

BARROSO, Lucas Abreu, MIRANDA, Alcir Gursen e Soares, Mário Lúcio Quintão. **O direito agrário na constituição**. 2 edição. Rio de Janeiro: Forense, 2006.

BRASIL. Decreto nº 59.566, de 14 de novembro de 1966. **Vade Mecum Saraiva**. 24 edição. São Paulo, Saraiva, 2017.

\_\_\_\_\_. Código Civil. Lei nº 10406, de 10 de janeiro de 2002. **Vade Mecum Saraiva**. 24 edição. São Paulo, Saraiva, 2017.

\_\_\_\_\_. Instituto Mauro Borges de Estatísticas e Estudos Socioeconômicos. Gerência de Sistematização e Disseminação de Informações Socioeconômicas. Junho, 2015.

\_\_\_\_\_. Supremo Tribunal de Justiça. REsp 1692763/MT, Rel. Ministro MOURA RIBEIRO, Rel. p/ Acórdão Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, Brasília, DJe 2018.

\_\_\_\_\_. Tribunal de Justiça do Estado de Goiás. 5061250-03.2019.8.09.0051 – Apelação- Relator Des(a). LUIZ EDUARDO DE SOUSA. Goiânia, 2020.

\_\_\_\_\_. Tribunal de Justiça do Estado de Mato Grosso. AI 59225/2012, DES. JURACY PERSIANI, SEXTA CÂMARA CÍVEL, Julgado em 08/08/2012, Publicado no DJE. Cuiabá, 2012.

\_\_\_\_\_. Tribunal de Justiça do Estado de Mato Grosso. Rel. Exma. Sra. Doutora MARILSEN ANDRADE ADDARIO. 2ª Câmara Cível – Agravo de Instrumento n.16678/2012. Lucas do Rio Verde, 2011.

\_\_\_\_\_. Tribunal de Justiça do Estado de Rio Grande do Sul. AC 114343-82.2012.8.21.7000;; Nona Câmara Cível; Rel. Des. LEONEL PIRES OHLWEILER; Julg. 29/08/2012; DJERS. Horizontina, 2012.

\_\_\_\_\_. Tribunal de Justiça do Estado de Rio Grande do Sul. Agravo de Instrumento, Nº 70049800741, Nona Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: IRIS HELENA MEDEIROS NOGUEIRA. Porto Alegre, 2015.

CASSETARI, Christiano. **A fixação do preço no contrato de arrendamento rural no Brasil: dinheiro ou frutos?** Anais do XIII Congresso Mundial de Direito Agrários, Ribeirão Preto, v.1, n.1, p.87/98, 2014.

COELHO, José Fernando Lutz. **Contratos agrários: Uma visão neo-agrarista**. 1. ed. Curitiba: Juruá, 2011.

FERRETTO, Vilson. **Contratos agrários: aspectos polêmicos**. São Paulo: Saraiva, 2009.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito civil brasileiro, volume 3: contratos e atos**

**unilaterais**. 9 edição. São Paulo: Saraiva, 2012.

GOMES, Orlando. **Contratos**. 26 edição, 3ª tiragem. Rio de Janeiro: Forense, 2008.

MARQUES, Benedito Ferreira. **Direito agrário brasileiro**. 8. ed. ver. e ampl. São Paulo: Atlas, 2009.

\_\_\_\_\_. **Direito agrário brasileiro**. 11. ed. rev. e ampl. São Paulo: Atlas, 2015.

MARQUES, Nilson. **Curso de direito agrário**. 1ªed. Rio de Janeiro, 1986.

RAMOS, Helena Maria Bezerra. **Contrato de arrendamento rural**. Curitiba: Juruá, 2012.

RESOLUÇÃO n° 038/2020 – CEPE

ANEXO I

APÊNDICE ao TCC

Termo de autorização de publicação de produção acadêmica

O(A) estudante Maria Luiza da Costa Silva  
do Direito Curso de

, matricula 2017.1.0003.08116

telefone: 66 992203003 e-mail marialuizacs2005@gmail.com na

qualidade de titular dos direitos autorais, em consonância com a Lei nº 9.610/98 (Lei dos Direitos do autor), autoriza a Pontifícia Universidade Católica de Goiás (PUC Goiás) a disponibilizar o Trabalho de Conclusão de Curso intitulado

O Pagamento no contrato de arrendamento rural.  
O costume da remuneração fixa em frutos da terra.

gratuitamente, sem ressarcimento dos direitos autorais, por 5 (cinco) anos, conforme permissões do documento, em meio eletrônico, na rede mundial de computadores, no formato especificado (Texto (PDF); Imagem (GIF ou JPEG); Som (WAVE, MPEG, AIFF, SND); Vídeo (MPEG, MWV, AVI, QT); outros, específicos da área; para fins de leitura e/ou impressão pela internet, a título de divulgação da produção científica gerada nos cursos de graduação da PUC Goiás.

Goiânia, 25 de Novembro de 2020.

Assinatura do(s) autor(es): Maria Luiza da Costa Silva

Nome completo do autor: Maria Luiza da Costa Silva

Assinatura do professor-orientador: [Assinatura]

Nome completo do professor-orientador: JOSE ANTONIO DIETZMAN E SILVA